

УДК 69.003

А. Н. Сидоров, кандидат экономических наук, доцент (БНТУ)

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ

Жилищное строительство в целом и строительство жилья в сельской местности в частности является важнейшей задачей экономики. В последнее время проявились отдельные негативные тенденции в выполнении этой задачи. Однако государство сохраняет высокий уровень требований и ставит непростые задачи в развитии этой подотрасли. Настоящая статья посвящена анализу развития государственной политики в области сельского строительства и оценке его перспектив в свете задач по повышению экологической и энергетической эффективности возводимого жилья.

Housing construction in general and housing in rural areas, in particular, is the most important task of the economy. Recently, some negative trends evident in implementation of this task. However, the state retains a high level of requirements and set intense tasks in the development of this sub-sector. This article analyzes the development of public policy on rural construction and evaluate of its prospects in light of the challenges to improve the environmental and energy efficiency of housing construction.

Введение. Жилищное строительство в Беларуси является одним из официально заявленных приоритетов социально-экономического развития. Развитию данной отрасли государство уделило и продолжает уделять значительное внимание, включая формирование активной государственной политики и выделение централизованных средств. Вместе с тем анализ современного состояния данной отрасли показывает необходимость внедрения новых технико-экономических решений, без которых дальнейшее развитие жилищного строительства, и особенно на селе, будет проблематичным.

Основная часть. В 2012 г. в сельской местности введено в эксплуатацию 962,8 тыс. м² жилья (37,4% от общего ввода по республике). Для сравнения, в 2008 г. эти показатели составили 1456,8 тыс. м² жилья и 28,3% соответственно. В 2008 г. индивидуальными застройщиками было введено 762,6 тыс. м² жилья на селе (52,3%), остальное было построено в сельхозорганизациях в рамках выполнения целевой программы развития жилищного строительства на селе. В 2012 г. индивидуальные застройщики профинансировали ввод в эксплуатацию 645,8 тыс. м² (67,1% от общей площади жилья, введенного на селе).

Сельские индивидуальные дома в подавляющем большинстве являются более качественными и просторными, чем строящиеся цен-

трализовано в сельхозорганизациях. Так, по данным за 2008 г., средняя площадь индивидуальных домов, введенных в сельской местности, составила 149,7 м², а домов в сельхозорганизациях – 81,2 м² (на 46% меньше). В 2012 г. эти показатели составили 159,7 м² и 77,8 м² соответственно. Таким образом, дифференциация уровней качества жилья, возводимого за счет собственных средств граждан и за счет средств сельхозорганизаций, еще более возросла.

Вместе с тем централизованное строительство домов в сельхозорганизациях все же заслуживает значительного внимания. Это обусловлено его большим влиянием на государственный бюджет и на экономическое состояние подрядных организаций, которые возводят основные объемы жилья в сельхозорганизациях (табл. 1).

Таким образом, анализ структуры финансирования строительства жилых домов в сельхозорганизациях показывает, что абсолютная доля средств поступает в форме льготных кредитов ОАО «Белагропромбанк». Это предопределяет более сложную ситуацию с финансированием с точки зрения рисков: ликвидности банка, возвратности кредитов, возможностей бюджета по компенсации процентов. Следует отметить, что указанное преобладание льготных кредитов ОАО «Белагропромбанк» в структуре финансирования жилищного строительства в сельхозорганизациях сохраняется уже долгое время.

Таблица 1

Структура финансирования строительства жилых домов в сельхозорганизациях в 2012 г.

Показатели	Объем инвестиций, млн. руб.	Структура, %
Инвестиции в основной капитал – всего	399 749	100
В том числе:		
средства местных бюджетов	3557	0,9
собственные средства сельскохозяйственных организаций	34 238	8,6
льготные кредиты ОАО «Белагропромбанк»	343 788	86,0
льготные кредиты ОАО АСБ «Беларусбанк»	11 341	2,8
собственные средства работников сельскохозяйственных организаций	6825	1,7

Подрядные организации, осуществляющие строительство жилых домов в сельской местности, также находятся в более сложных условиях по сравнению с организациями, строящими жилье и другие объекты в городах.

Программа строительства на селе характеризуется большой разбросанностью, а значит, возрастают транспортные расходы, снижается загруженность дорогостоящего оборудования, используемого при строительно-монтажных работах.

В этой связи к вопросам строительства жилья на селе всегда проявлялось особое внимание руководства страны и особая его требовательность в части вопросов стоимости и объемов. В течение последних 20 лет государственная политика в области строительства жилья на селе прошла несколько этапов.

Так, в 90-х годах сельским строителям была поставлена задача построить в каждом районе по 5 домов в стиле «евро» – с улучшенными потребительскими качествами. Такие дома обходились в 3 раза дороже, чем обычные. Это вызвало нарекания со стороны заказчиков. В результате политика резко поменялась.

Возникла новая задача – построить в каждом хозяйстве по 5 домов, при этом стоимость каждого дома не должна превышать 15–18 тыс. дол. США. С учетом существующей численности сельскохозяйственных организаций в стране ежегодно требовалось возводить около 9000 усадебных жилых домов.

В этих условиях строителям пришлось отказаться от сооружения добротных просторных домов с полным благоустройством близлежащих территорий – в такие дома после сдачи можно было сразу вселяться.

С установлением ограничения цены объемы работ пришлось разделить: строителям осталось только возведение домов, а все остальное должны были делать заказчики в лице хозяйств или сами жильцы. Но оказалось, что ни у тех, ни у других нет средств для того, чтобы завершить строительство и навести порядок на прилегающей территории.

В стесненных финансовых условиях пришлось пойти на уменьшение общей площади домов – со 100 до 68 м². В результате работы сводились к тому, чтобы поставить небольшую «коробку», накрыть ее крышей, оштукатурить, смонтировать окна и двери, покрасить. На сантехнику, отделку денег не хватало, не говоря уже о возведении полноценных подсобных помещений, без которых немислима сельская жизнь. Средств на надворные постройки не хватало, после установления лимита из проектов и смет оказались исключены также погреба и печи.

Такие дома часто оказывались не приспособленными для жилья. Поэтому подрядные

организации значительную часть работ, не включенных в сметы, но обеспечивающих возможность эксплуатации домов, выполняли за счет собственных средств. Как следствие, у сельских строительных организаций образовались большие объемы дебиторской задолженности.

Накопившиеся проблемы потребовали принятия кардинальных мер. Одной из них стал Указ Президента Республики Беларусь от 30.08.2005 № 405 «О некоторых мерах по строительству жилых домов на селе». Нормы данного указа позволили уйти от ограничения стоимости домов в валютном эквиваленте (18 тыс. дол.), кроме того, указ позволил компенсировать за счет средств областных бюджетов (местных целевых бюджетных жилищно-инвестиционных фондов) выполненные, но не осмеченные работы.

Одновременно указ ввел ряд ограничительных мер, призванных ограничить рост стоимости строительства усадебных жилых домов: строительство жилья на селе должно осуществляться по наиболее экономичным типовым проектам, которые утверждены Министерством архитектуры и строительства; стоимость работ по строительству жилых домов в нормативный срок строительства индексируется по статистическим индексам изменения стоимости строительно-монтажных работ, утверждаемым Советом Министров Республики Беларусь (по всем иным видам строительства индексы для расчетов утверждаются Минстройархитектуры), и ряд других мер.

Норма по ограничению рентабельности вызвала наибольшие нарекания со стороны подрядных организаций. В результате ограничения рентабельности только за 2006 г. предприятиями объединения «Брестоблсельстрой» недополучено плановых накоплений в сумме около 5 млрд. руб. При этом на долю сельского строительства приходится около 30% от всего объема работ объединения. Рентабельность работ по сельскому жилищному строительству в 2006–2007 гг. составила только 0,07%, тогда как по всему объему работ 6,7%. Аналогичные результаты имели и другие строительные организации, занятые в программе строительства на селе.

С учетом постоянных обоснованных нареканий со стороны подрядных организаций норма об ограничении рентабельности с июня 2008 г. отменена.

В дальнейшем были отменены также и нормы о госзаказе на стройматериалы и утверждение Правительством статистических индексов для корректировки стоимости работ в период строительства. Эта задача возложена на Минстройархитектуры по согласованию с Министерством экономики.

Однако не все диспропорции, сложившиеся в жилищном строительстве, и особенно на селе, решены.

В 2012 г. строительный комплекс Республики Беларусь развивался в сложных условиях и показал весьма скромные результаты. По итогам 2012 г. объемы подрядных работ сократились на 13% в сравнении с соответствующим периодом прошлого года, ввод жилья в эксплуатацию – на 18%, в том числе жилья в сельских населенных пунктах и малых городских поселениях – на 23%. Экономика в целом также отстает от намеченных параметров, в том числе по таким показателям, как привлечение иностранных инвестиций и энергоемкость ВВП.

Вместе с тем на 2013 г. уже установлены новые очень непростые параметры: при увеличении ВВП на 8,5% добиться снижения его энергоемкости на 7%, привлечь 4,5 млрд. руб. прямых иностранных инвестиций и ввести в эксплуатацию 6,5 млн. м² жилья. Для решения этих задач необходима разработка совершенно новых механизмов развития каждой из подотраслей экономики. При этом конечной целью является, безусловно, не только выполнение заданий 2013 г., но и создание устойчивой тенденции развития экономики на многие годы вперед.

Одним из решений, которые обеспечивают комплексное решение большинства указанных задач, является внедрение инновационных конструктивных систем возведения малоэтажных жилых и общественных зданий на основе деревянных каркасных и модульных систем. Преимуществами этих систем являются: максимальное использование местных материалов, в частности дерева (что особенно актуально в связи с поручениями Главы государства, данными в 2012 г. в части развития деревообрабатывающей промышленности), и энергоэффективность возводимых зданий (сопротивление теплопередаче составляет более 4,0 Вт/м²·°С, при нормативе для Беларуси 3,2). Указанные конструктивные решения широко апробированы в странах Скандинавии, где, как известно, установлены весьма жесткие нормативы энергоэффективности (коэффициент сопротивления теплопередаче установлен от 5,0 в Дании до 5,88 в Финляндии).

Технология, предусматривающая выполнение значительной части работ в цехах (сборку стен и перекрытий – при каркасном строительстве, сборку модулей – при модульном), дает возможность существенно сократить сроки (до 3 месяцев) и стоимость строительства, которая на зарубежных рынках является конкурентоспособной по сравнению с домами из мелкоштучных элементов.

При этом технология позволяет возводить жилые и общественные здания до 4 этажей, что значительно расширяет возможности применения их как для строительства жилья, так и для возведения различных административных и общественных зданий (гостиниц, детских садов, небольших офисных помещений и т. п.).

Таким образом, экономическая эффективность данной технологии представляется достаточно очевидной, но требует решения вопроса привлечения зарубежных компаний, обладающих такой технологией, для строительства завода по изготовлению указанных конструкций в нашей стране. В частности, данной технологией обладает крупная польская компания UNIBEP, которая в последние годы предприняла значительные усилия по продвижению на рынки России, Украины, Беларуси в качестве подрядчика. Существуют и другие производители подобных конструкций, способных прийти на рынок Беларуси.

Общие инвестиционные условия Беларуси не вызывают значительных опасений у инвесторов, напротив, условия привлечения иностранного капитала, созданные Декретом Президента Республики Беларусь от 06.08.2009 № 10, представляются весьма привлекательными. Наличие единого таможенного пространства с Россией также является положительным фактором. Но для принятия инвестором решения о размещении своего производства именно в Беларуси, по нашему мнению, могут потребоваться некоторые решения органов власти в части дополнительной поддержки предлагаемой технологии, например, путем ее включения в государственные программы развития инфраструктуры.

Еще одной проблемой, которая требует решения в сельском жилищном строительстве, является поиск баланса между объемами нового строительства и реконструкцией существующего жилого фонда.

В последние годы основные усилия были направлены на новое строительство. В результате обеспеченность жильем жителей сельских населенных пунктов оказалась выше, чем в городах (табл. 2).

Таблица 2
Динамика обеспеченности населения республики жильем (на конец года; квадратных метров общей площади на 1 жителя)

Тип местности	2000 г.	2007 г.	2012 г.
В городах и поселках городского типа	19,2	20,7	22,5
В сельских населенных пунктах	25,9	29,2	33

Для сравнения, в Российской Федерации размер и динамика аналогичных показателей имеет другое соотношение: в 2000 г. общая площадь жилых помещений, приходящаяся на одного жителя, составляла 18,9 м² в городах и 19,9 м² – в сельской местности, в 2006 г. показатели составили 20,8 м² и 21,9 м² соответственно. Сопоставление этих цифр отражает значение, которое уделяется сельскому жилищному строительству в нашей стране.

Следует отметить, что российские исследования оценки населением комфортности проживания показали: люди на первое место по значимости ставят развитие социальной инфраструктуры и лишь вторым по значимости является состояние окружающей среды. Эта тенденция приобрела четкое направление развития в форме строительства агрогородков.

Развитие производства позволяет обеспечить людей заработком, который, в свою очередь, дает возможность взять на себя обязательства по кредитам на строительство жилых домов и получить эти дома в собственность.

Эта возможность предоставлена Указом Президента Республики Беларусь от 30.08.2005 № 405, однако фактически ее можно широко использовать работникам только наиболее крепких хозяйств, которые сумели развить сельскохозяйственное производство на основе современных технологий.

Заключение. В развитии сельского строительства Беларусь в последние годы осуществляла радикальные меры, большей частью направленные на экономию средств инвестора при строительстве. Однако, возможно, упущены из виду технические аспекты, поиск новых, неординарных решений, обеспечивающих кардинальное сокращение стоимости строительства, повышение энергетической эффективности и экологичности жилья.

Как показывает мировой опыт, деревянное домостроение является одной из самых гибких, типологически многообразных и экологичных строительных систем. Для его развития требуется наладить массовый выпуск промышленных элементов на базе открытой архитектурно-строительной системы, то есть совершить переход к унифицированным конструкциям для различного типа зданий.

Таким образом, в области жилищного строительства в сельской местности основным перспективным направлением развития является внедрение более современных технологий возведения и конструктивных систем зданий, систем инженерного обеспечения, которые обеспечивают повышение экологических, энергосберегающих, эксплуатационных качеств, при сохранении существующей структуры индивидуальной жилой застройки.

Поступила 28.02.2013